TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 243/2023/DS-PT
Ngày: 25/5/2023.
V/v "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu "

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Vũ Viết Văn.
Các Thẩm phán: Ông Vũ Toàn Giang;
Ông Đinh Như Lâm.

- Thư ký phiên toà: Ông Quản Việt Phương – Thư ký, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: Bà Đặng Thị Sơn Cầm - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm, công khai vụ án thụ lý số 110/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 3 năm 2023, về việc "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2022/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 198/2023/QĐ-PT ngày 27/4/2023, Quyết định hoãn phiên toà số 207/2023/QĐPT-HPT ngày 15/5/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Nguyễn Lan A, sinh năm 1973;

Nơi ĐKTT: số 363 phố Thụy Khuê, phường Bưởi, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội.

2. Ông Hoàng Quang Trung, sinh năm 1977;

Nơi ĐKTT: số 83 (tầng 5) Phó Đức Chính, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh; nơi ở: A3 Vinhomes Gadenia, đường Hàm Nghi, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Lan A: Bà Đặng Phương Chi, sinh năm 1961; địa chỉ: P 409, CT10 Đô thị Việt Hưng, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội (Giấy uỷ quyền ngày 11/5/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hoàng Quang Trung: Luật sư Lê Quốc Đạt – Công ty Luật TNHH Trí Tuệ, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: 32/72 An Dương, phường Yên Phụ, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Đăng T, sinh năm 1982;

Nơi ĐKTT: P12 A10 – CT1 Khu đô thị mới Văn Khê, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội; nơi ở: Phòng 3118, Tòa nhà HPC Landmark, khu đô thị Văn Khê, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ông Nguyễn Đăng T: Luật sư Tào Văn Đức – Công ty Luật TNHH Tín Phát và Cộng sự, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: Phòng 418, số 142, phố Lê Duẩn, phường Khâm Thiên, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Vũ Thị Minh Hoài, sinh năm 1984; Nơi ĐKTT: P12 A10 – CT1 Khu đô thị mới Văn Khê, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Người kháng cáo, Ông Nguyễn Đăng T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án dân sự sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn trình bày:

Tháng 8/2021, bà Nguyễn Lan A và ông Hoàng Quang Trung có thực hiện các giao dịch đặt cọc, giao tiền, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thừa đất số 95, tờ bản đồ 09, địa chỉ: Xóm Trung Thành, xã Mông Hóa, thành phố Hòa Bình (xóm Bãi Sấu, xã Mông Hóa, huyện Kỳ Sơn cũ), tỉnh Hòa Bình với Ông Nguyễn Đăng T. Ông Hoàng Quang Trung là người giao tiền nhưng trên giấy tờ Hợp đồng đặt cọc ngày 06/8/2021 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07/9/2021 đều do bà Nguyễn Lan A đứng tên, cụ thể:

Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 06/8/2021, giữa bà Nguyễn Lan A với Ông Nguyễn Đăng T cùng vợ là bà Vũ Thị Minh Hoài thỏa thuận: Số tiền chuyển nhượng thửa đất là 5.000.000.000đồng; số tiền đặt cọc là 500.000.000đồng được giao ngay thời điểm ký hợp đồng đặt cọc. Số tiền 4.500.000.000 đồng còn lại được thanh toán tại thời

điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng là 3.500.000.000 đồng và 1.000.000.000 đồng khi nhận thông báo nộp thuế, nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên bán cam kết "tài sản giao dịch không thuộc diện bị nhà nước quy hoạch, thu hồi" và chịu trách nhiệm trước pháp luật với lời cam kết trên.

Ngày 07/9/2021, tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hòa Bình, giữa Ông Nguyễn Đăng T và bà Nguyễn Lan A đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN979310 (vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS00203) mang tên ông Nguyễn Hoàng Huy do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hòa Bình cấp ngày 07/9/2018 (Tại mục IV: Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận – Nội dung thay đổi và và cơ sở pháp lý đã chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Đăng T (có các thông tin nêu trên) theo hồ sơ số 02005.CN.002 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hòa Bình xác nhận ngày 23/4/2021. Cụ thể: Thửa đất số 95, tờ bản đồ 09; địa chỉ thửa đất: Xóm Trung Thành, xã Mông Hóa, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình; diện tích: 1.266,5m^2; hình thức sử dụng: riêng; mục đích sử dụng: đất ở 50,0m^2, đất trồng cây lâu năm 1216,5m^2; Thời hạn sử dụng đất: Đất ở lâu dài; Đất trồng cây lâu năm sử dụng đến ngày 26/9/2050; Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất 50,0m^2; nhận chuyển nhượng đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất 1.266,5m^2.

Nguyên đơn đã thanh toán hết tiền (năm tỷ đồng) cho bên bán, đã nhận bàn giao nhà đất và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 825711, số vào sổ cấp GCN:CS00859 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hòa Bình cấp ngày 13/10/2021, thửa đất số 95 tờ bản đồ số 9 tại xóm Trung Thành, xã Mông Hóa, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình có diện tích 1266,5m^2 trong đó có 50m^2 đất ở và 1216,5m^2 đất trồng cây lâu năm.

Trước khi làm thủ tục xin cấp phép xây dựng nhà, nguyên đơn đã gửi đơn tới UBND thành phố Hòa Bình xin cung cấp thông tin quy hoạch xây dựng của thửa đất. Ngày 02/11/2021, UBND thành phố Hòa Bình có Công văn số 4075/UBND-QLĐT cung cấp: "Về quy hoạch chung xây dựng: Căn cứ Đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 khu vực dọc hai bên tuyến đường Hòa Lạc – thành phố Hòa Bình được Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình phê duyệt tại Quyết định số 1194/QĐ-UBND ngày 06/7/2017; phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 348/QĐ-UBND ngày 09/02/2021; vị trí thửa đất có diện tích khoảng 1.186,3m^2 được quy hoạch là đất đường giao thông (nằm trong ranh giới quy hoạch đường cao tốc Hòa Lạc – Hòa Bình); diện tích khoảng 80,2m^2 được quy hoạch là đất du lịch…Căn cứ các thông tin quy hoạch của vị trí thửa đất đối chiếu với các quy định hiện hành, vị trí thửa đất không được xây dựng nhà ở".

Như vậy, vì hành vi lừa dối của bên bán đất (bị đơn) cam kết là đất không thuộc diện bị nhà nước quy hoạch, thu hồi nên nguyên đơn đã tin tưởng đặt cọc và mua đất để xây dựng nhà ở nhưng trên thực tế toàn bộ thửa đất đã nằm trong quy hoạch là đất đường giao thông; hành vi lừa dối của bị đơn làm cho mục đích giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn không thực hiện được và đã đã gây thiệt hại thực tế cho nguyên đơn.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; căn cứ điều 127; khoản 2, khoản 4 Điều 131; Điều 328 Bộ luật dân sự 2015, nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân quận Hà Đông xét xử sơ thẩm, tuyên hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên vô hiệu và giải quyết các hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, cụ thể:

1. Buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn toàn bộ số tiền mua đất bằng 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng), nguyên đơn trả lại đất cho bị đơn.

2. Phía bị đơn hoàn toàn có lỗi trong giao kết hợp đồng làm cho hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên bị đơn phải chịu phạt và chịu trách nhiệm bồi thường cho nguyên đơn:

a. Chịu phạt cọc với số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

b. Bồi thường những thiệt hại mà bị đơn gây ra cho nguyên đơn: Trả tiền lãi đối với toàn bộ số tiền mua đất của nguyên đơn (tính theo lãi suất của ngân hàng) tính từ ngày bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao đủ tiền cho bên chuyển quyền sử dụng đất đến ngày tòa án có bản án xét xử sơ thẩm.

Bị đơn ông Nguyễn Quang Tùng trình bày:

Ngày 16/04/2021, ông Nguyễn Quang Tùng nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hoàng Huy quyền sử dụng 1.266,5m^2 đất ở + đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 95 tờ bản đồ số 9 tại xóm Trung Thành, xã Mông Hóa, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho ông Nguyễn Hoàng Huy ngày 07/09/2018 và đã được ghi nhận sang tên chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Đăng T ngày 23/04/2021. Ngày 06/08/2021, ông Tùng ký Hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Lan A để đảm bảo việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1.266,5m^2 đất, thửa đất số 95 tờ bản đồ số 9 tại xóm Trung Thành, xã Mông Hóa, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình cho bà Nguyễn Lan A. Hợp đồng đặt cọc nêu rõ mục đích đặt cọc là đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông Tùng cam kết tài sản chuyển nhượng là thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng hợp pháp của ông, không có tranh chấp và được quyền nhận đặt cọc theo quy định pháp luật. Trước khi đặt cọc tiền mua đất, ông Hoàng Quang Trung (người bên bà Nguyễn Lan A) đã trực tiếp và được nhân viên môi giới bất động sản đưa đến xem đất và tài sản là khu nhà xưởng trên đất,

được tự kiểm tra và tìm hiểu đầy đủ các giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất, tôi đã cung cấp thông tin liên quan đến tình trạng pháp lý về thửa đất mà tôi biết được cho người mua. Việc ký kết hợp đồng đặt cọc giữa ông với bà Nguyễn Lan A (ông Hoàng Quang Trung) là hai bên hoàn toàn tự nguyện, không có bên nào bị dụ dỗ hay bị ép buộc, người mua đã tự mình kiểm tra, xác minh đầy đủ các thông tin, bản thân ông cũng cung cấp tất cả giấy tờ và thông tin khác liên quan đến tài sản cho người mua biết để họ tự quyết định. Đến ngày 07/09/2021 theo đúng thời hạn hai bên thỏa thuận, ông và bà Nguyễn Lan A đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4265 quyển số 03/2021, TP/CC-SCC/HĐGD, trong đó ông đồng ý chuyển nhượng và bà Nguyễn Lan A (ông Hoàng Quang Trung) đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 1.266,5m^2 đất nêu trên với giá cả hai bên thỏa thuận trước đó. Cũng trong ngày 07/09/2021 ông Tùng và bà Nguyễn Lan A (ông Hoàng Quang Trung) còn lập Biên bản bàn giao đất và tài sản trên đất tại thực địa như: Bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN979310, số vào sổ cấp GCN: CS00203 mang tên ông Nguyễn Hoàng Huy; thửa đất cùng toàn bộ tài sản trên đất trên thực địa. Bà Nguyễn Lan A (ông Hoàng Quang Trung) đã trực tiếp quản lý, khai thác và sử dụng thửa đất trên thực tế, đến ngày 09/09/2021 bên nhận chuyển nhượng được Văn phòng đăng ký đất đai ghi nhận chuyển dịch tên chủ sử dụng đất mới là bà Nguyễn Lan A. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng, nhận bàn giao quyền sử dụng đất trên thực địa, nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tên bà Nguyễn Lan A thì bà Nguyễn Lan A và ông Hoàng Quang Trung hoàn toàn không có bất kỳ phản ánh, ý kiến hay khiếu nại gì đối với ông, ông cũng đã nhận đủ tiền bán đất từ người mua. Toàn bộ quá trình giao dịch giữa hai bên đều là hoàn toàn tự nguyện, tự mình kiểm tra các giấy tờ pháp lý, các bên đều khỏe mạnh, minh mẫn không bị dụ dỗ hoặc cưỡng ép để làm trái ý chí của mình, được công chứng viên giải thích đầy đủ quyền, nghĩa vụ pháp lý của mỗi bên khi ký kết hợp đồng. Mặt khác, toàn bộ trình tự thủ tục mà ông và bà Nguyễn Lan A (ông Hoàng Quang Trung) thực hiện hoàn toàn đúng và phù hợp quy định của pháp luật, được cơ quan có thẩm quyền chứng nhận. Giao dịch và thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Nguyễn Lan A (ông Hoàng Quang Trung) đã hoàn thành trên thực tế và về pháp lý.

Việc bà Nguyễn Lan A và ông Hoàng Quang Trung khởi kiện ông yêu cầu Tòa án "Tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và buộc ông phải trả lại tiền chuyển nhượng đất, phạt cọc và yêu cầu ông trả lãi đối với khoản tiền mua đất mà bà Nguyễn Lan A (ông Hoàng Quang Trung) đã trả cho ông là hết sức vô lý và đi ngược các thỏa thuận, thống nhất trước đó giữa hai bên, ảnh hưởng lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông với tư cách là một bên trong hợp đồng. Vì vậy, ông bác bỏ tất cả các yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bồi thường thiệt hại nêu trên của bà Nguyễn Lan A và ông Hoàng Quang Trung. Ông Tùng đề nghị Tòa

án nhân dân quận Hà Đông, thành phố Hà Nội không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Minh Hoài có văn bản trình bày ý kiến: Về quyền sử dụng đất 1.266,5m^2 đất, thửa đất số 95 tờ bản đồ số 9 tại xóm Trung Thành, xã Mông Hóa, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình là tài sản riêng của Ông Nguyễn Đăng T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hoàng Huy. Ngày 06/8/2021, ông Tùng có nhờ bà ký vào Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất. Thực tế thửa đất là tài sản riêng của ông Tùng, ông Tùng có toàn quyền định đoạt. Nội dung vụ kiện giữa bà Nguyễn Lan A và ông Hoàng Quang Trung với Ông Nguyễn Đăng T không liên quan đến quyền và lợi ích của bà Hoài. Bà Hoài đề nghị vắng mặt tại tất các các thủ tục tố tụng và tại các phiên xét xử.

Tòa án đã tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ và được Ủy ban nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình cung cấp tài liệu: Quyết định số 1194/QĐ-UBND ngày 06/7/2017 của UBND tỉnh Hòa Bình phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng tỉ lệ 1/10.000 Khu vực dọc hai bên tuyến đường Hòa Lạc – Hòa Bình và Quyết định số 348/QĐ-UBND ngày 09/2/2021 của UBND tỉnh Hòa Bình phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chung xây dựng tỉ lệ 1/10.000 Khu vực dọc hai bên tuyến đường Hòa Lạc – Hòa Bình. Và phương pháp, cách thức xác định các phần diện tích thửa đất nằm trong quy hoạch:

"- Tại các Quyết định số 1194/QĐ-UBND ngày 06/7/2017 và Quyết định số 348/QĐ-UBND ngày 09/2/2021 của UBND tỉnh Hòa Bình phê duyệt bao gồm: Bản đồ quy hoạch in A0 theo đúng tỉ lệ 1/10.000 và Bản đồ quy hoạch được số hóa chạy trên nền phần mềm Autocad được Sở xây dựng tỉnh Hòa Bình cung cấp.

- Sau khi kiểm tra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC82571 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS00859) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hòa Bình cấp ngày 13/10/2021. Tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 9, địa chỉ xóm Trung Thành, xã Mông Hóa, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình, diện tích 1266,5m^2. Trên cơ sở các tọa độ vị trí thửa đất ghép vào Bản đồ số quy hoạch tỉ lệ 1/10.000 thực hiện lệnh đo diện tích trong phần mềm Autocad thì xác định được vị trí thửa đất có diện tích khoảng 1.186,3m^2 được quy hoạch là đất đường giao thông (nằm trong ranh giới quy hoạch đường cao tốc Hòa Lạc – Hòa Bình); diện tích khoảng 80,2m^2 được quy hoạch là đất du lịch."

Tại phiên toà sơ thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các lời khai đã trình bày.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày luận cứ và đề nghị hội đồng xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố

hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Giao dịch đặt cọc, chuyển nhượng bị vô hiệu hoàn toàn do lỗi của bị đơn đã vi phạm điều cấm khi cam kết thửa đất không thuộc diện bị nhà nước quy hoạch thu hồi trong khi khu đất đã nằm trong quy hoạch đường giao thông và du lịch. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung giả tạo khi chỉ ghi giá trị tài sản chuyển nhượng là 260.000.000đồng, thấp hơn giá thực tế giao dịch đến 4.740.000.000đồng. Đề nghị buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 5.000.000.000đồng, nguyên đơn hoàn trả lại đất cho bị đơn; Buộc bị đơn chịu phạt cọc 500.000.000đồng và bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn bằng tiền lãi theo lãi suất ngân hàng đối với tổng số tiền mua đất tính từ ngày bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến ngày Tòa án tuyên án sơ thẩm.

Bị đơn giữ nguyên lời khai đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn: Đối tượng khởi kiện yêu cầu tòa án tuyên vô hiệu là Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện, thỏa thuận, không bị ép buộc, hoàn toàn tuân thủ các quy định pháp luật và phát sinh hiệu lực, đã được các cơ quan có thẩm quyền xác nhận chuyển dịch quyền sử dụng đất. Bên mua đã được bàn giao và trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất, toàn bộ giao dịch đã hoàn thành và người mua đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mới. Căn cứ Nguyên đơn yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, yêu cầu phạt cọc và bồi thường thiệt hại là không đúng. Hợp đồng đặt cọc được các bên ký kết nhằm đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng và thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn tất. Về việc các bên thỏa thuận ghi sai giá trị tài sản giao dịch trong hợp đồng chuyển nhượng, do hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn tất bên mua đã nhận tài sản và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nên đề nghị điều chỉnh bổ sung khoản tiền chênh lệch 4.740.000.000 đồng, các bên có nghĩa vụ nộp thuế bổ sung cho cơ quan thuế đối với khoản tiền này. Đề nghị hội đồng xét xử căn cứ các điều 127, 124, 502, 503 Bộ luật dân sự và Điều 167, 168, 188 Luật đất đai: Tuyên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2022/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tuyên hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sự dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu của ông Hoàng Quang Trung, bà Nguyễn Lan A, cụ thể:

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 06/8/2021, giữa bà Nguyễn Lan A với Ông Nguyễn Đăng T cùng vợ là bà Vũ Thị Minh Hoài vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Nguyễn Đăng T và bà Nguyễn Lan A ngày 07/9/2021, tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Hòa Bình vô hiệu.

Ông Nguyễn Đăng T có nghĩa vụ hoàn trả ông Hoàng Quang Trung, bà Nguyễn Lan A số tiền 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng).

Ông Hoàng Quang Trung, bà Nguyễn Lan A có nghĩa vụ hoàn trả thừa đất số 95, tờ bản đồ 09, địa chỉ: xóm Trung Thành, xã Mông Hóa, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình cùng tài sản gắn liền trên đất cho Ông Nguyễn Đăng T sở hữu, sử dụng.

Ông Nguyễn Đăng T có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp tại Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Quang Trung, bà Nguyễn Lan A về việc buộc Ông Nguyễn Đăng T phải chịu phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) và bồi thường trả tiền lãi đối với toàn bộ số tiền mua đất tính theo lãi suất của ngân hàng) tính từ ngày giao đủ tiền đến ngày Tòa án tuyên án sơ thẩm.

Ngoài ra Bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Không đồng ý, Ông Nguyễn Đăng T kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm. Đơn kháng cáo của ông Tùng có nội dung chính: Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện, thỏa thuận, không bị ép buộc. Bà Nguyễn Lan A và ông Hoàng Quang Trung đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất và các giấy tờ về quyền sử dụng đất. Ông Tùng đề nghị Toà án nhân dân thành phố Hà Nội sửa Bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đương sự giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không xuất trình chứng cứ mới.

Luật sư Tào Văn Đức trình bầy luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ông Nguyễn Đăng T và đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư Lê Quốc Đạt bảo trình bầy luận cứ vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hoàng Quang Trung và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm

Tham gia phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

Về tố tụng, người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung, sau khi phân tích đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Nguyễn Đăng T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Về tố tụng, Ông Nguyễn Đăng T nộp đơn kháng cáo, nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định là hợp lệ.

Về nội dung, xét yêu cầu kháng cáo của Ông Nguyễn Đăng T, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Tháng 8/2021, bà Nguyễn Lan A và ông Hoàng Quang Trung có thực hiện các giao dịch đặt cọc, giao tiền, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thừa đất số 95, tờ bản đồ 09, địa chỉ: Xóm Trung Thành, xã Mông Hóa, thành phố Hòa Bình (xóm Bãi Sấu, xã Mông Hóa, huyện Kỳ Sơn cũ), tỉnh Hòa Bình với Ông Nguyễn Đăng T. Ông Hoàng Quang Trung là người giao tiền nhưng trên giấy tờ Hợp đồng đặt cọc ngày 06/8/2021 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07/9/2021 đều do bà Nguyễn Lan A đứng tên, cụ thể:

Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 06/8/2021, giữa bà Nguyễn Lan A với Ông Nguyễn Đăng T cùng vợ là bà Vũ Thị Minh Hoài thỏa thuận: Số tiền chuyển nhượng thửa đất là 5.000.000.000đồng; số tiền đặt cọc là 500.000.000đồng được giao ngay thời điểm ký hợp đồng đặt cọc. Số tiền 4.500.000.000 đồng còn lại được thanh toán tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng là 3.500.000.000 đồng và 1.000.000.000 đồng khi

nhận thông báo nộp thuế, nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên bán cam kết "tài sản giao dịch không thuộc diện bị nhà nước quy hoạch, thu hồi" và chịu trách nhiệm trước pháp luật với lời cam kết trên.

Ngày 07/9/2021, tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hòa Bình, giữa Ông Nguyễn Đăng T với bà Nguyễn Lan A đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn đã thanh toán hết tiền (năm tỷ đồng) cho bên bán, đã nhận bàn giao nhà đất và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 825711, số vào sổ cấp GCN:CS00859 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hòa Bình cấp ngày 13/10/2021, thửa đất số 95 tờ bản đồ số 9 tại xóm Trung Thành, xã Mông Hóa, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình có diện tích 1266,5m^2 trong đó có 50m^2 đất ở và 1216,5m^2 đất trồng cây lâu năm.

Nguyên đơn đã gửi đơn tới UBND thành phố Hòa Bình xin cung cấp thông tin quy hoạch xây dựng của thửa đất trước khi làm thủ tục xin cấp phép xây dựng nhà. Ngày 02/11/2021, UBND thành phố Hòa Bình có Công văn số 4075/UBND-QLĐT cung cấp: Vị trí thửa đất được quy hoạch là đất đường giao thông và quy hoạch là đất du lịch, thửa đất không được xây dựng nhà ở.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu dựa trên căn cứ khi lập Hợp đồng đặt cọc ngày 06/8/2021, ông Tùng cam đoan: "Bên B cam đoan tài sản thuộc sở hữu sử dụng của mình không có tranh chấp, khiếu kiện, không thuộc diện bị nhà nước quy hoạch, thu hồi, được phép nhận đặt cọc theo đúng quy định của pháp luật".

Xem xét yêu cầu kháng cáo của Ông Nguyễn Đăng T:

Theo khoản 1 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: " *Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng"*. Trong vụ án này, việc nguyên đơn đặt cọc là để đảm bảo việc giao kết hợp đồng được thể hiện tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc ngày 06/8/2021 có nội dung thoả thuận về mục đích đặt cọc: *"Để đảm bảo việc bên B (ông Tùng) sẽ chuyển nhượng và bên A (bà Lan Anh) sẽ nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất"*.

Trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Nguyễn Đăng T với bà Nguyễn Lan A ngày 07/9/2021, tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hòa Bình không có mục *"Bên B cam đoan tài sản ... không thuộc diện bị nhà nước quy hoạch,*

thu hồi”. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/9/2021 là thoả thuận chính thức (có sự thay đổi 1 phần so với Hợp đồng đặt cọc) giữa hai bên khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/9/2021 thì đồng thời Hợp đồng đặt cọc ngày 06/8/2021 đã hoàn thành nhiệm vụ là *“để đảm bảo việc giao kết hợp đồng”*. Theo Điều 422 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về Chấm dứt hợp đồng: *“Hợp đồng chấm dứt trong trường hợp sau đây: Hợp đồng đã được hoàn thành”*.

Mặt khác, cũng trong ngày 07/09/2021 ông Tùng và bà Lan Anh (ông Hoàng Quang Trung) còn lập Biên bản bàn giao đất và tài sản trên đất tại thực địa, bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Nguyễn Lan A (ông Hoàng Quang Trung) đã trực tiếp quản lý, khai thác và sử dụng thửa đất trên thực tế, đến ngày 09/09/2021 bên nhận chuyển nhượng được Văn phòng đăng ký đất đai ghi nhận chuyển dịch tên chủ sử dụng đất mới là bà Nguyễn Lan A. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn thành.

Như vậy, nguyên đơn căn cứ vào thoả thuận tại Hợp đồng đặt cọc đã được thay thế bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là không có căn cứ pháp luật; cần phải sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Án phí sơ thẩm: Bà Nguyễn Lan A, ông Hoàng Quang Trung phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Đăng T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 26, 30, 35, 39, 147,148, 227, 228, 271, 273, 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116,117, 118, 119, 328, 422 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Nguyễn Đăng T.

Sửa 1 phần Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2022/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông, cụ thể như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Quang Trung, bà Nguyễn Lan A về việc: Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 06/8/2021, giữa bà Nguyễn Lan A với Ông Nguyễn Đăng T cùng vợ là bà Vũ Thị Minh Hoài; và yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Nguyễn Đăng T và bà Nguyễn Lan A ngày 07/9/2021, tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hòa Bình.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Quang Trung, bà Nguyễn Lan A về việc buộc Ông Nguyễn Đăng T phải chịu phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng *(năm trăm triệu đồng)* và bồi thường trả tiền lãi đối với toàn bộ số tiền mua đất tính theo lãi suất của Ngân hàng tính từ ngày giao đủ tiền đến ngày Tòa án tuyên án sơ thẩm.

3. Về án phí:

* Án phí sơ thẩm: Ông Hoàng Quang Trung và bà Nguyễn Lan A phải chịu 24.600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 57.000.000 đồng theo Biên lai thu số 09982 ngày 05/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hà Đông. Ông Hoàng Quang Trung và bà Nguyễn Lan A được nhận lại 32.400.000đ *(ba mươi hai triệu bốn trăm nghìn đồng).*

* Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Đăng T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả ông Tùng số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)* theo Biên lai thu số 010987 ngày 09/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hà Đông.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- *VKSND TP Hà Nội;*
- *TAND quận Hà Đông;*
- *Chi cục THADS quận Hà Đông;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu văn phòng, hồ sơ.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Vũ Viết Văn